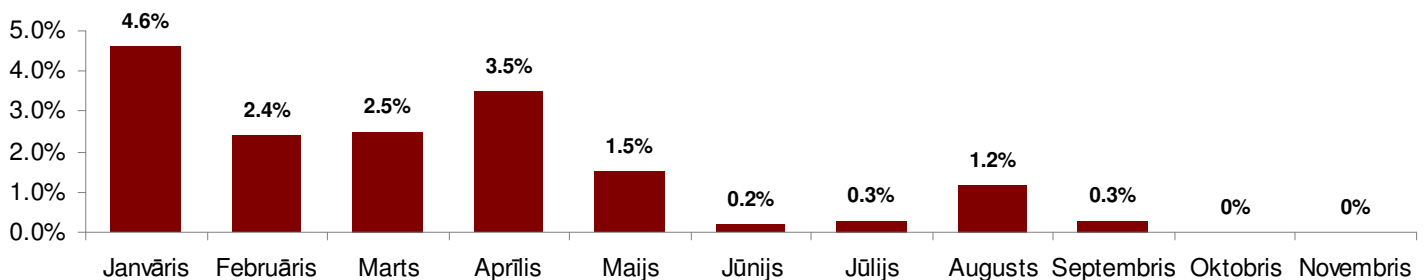


Sērijveida dzīvokļi, 2010.gada 1.decembris

2010.gada novembrī sērijveida dzīvokļu tirgū cenu izmaiņas novērotas vienīgi atsevišķos lielākajos mikrorajonos. Novembrī kopumā izmaiņas sērijveida dzīvokļu cenās Rīgā nav konstatētas. Vidējā cena sērijveida dzīvokļiem nav mainījies – **614 EUR/m²**. Nepārtrauktais cenu pieaugums, kas bija novērojams 2010.gad pirmajos deviņos mēnešos, oktobrī un novembrī ir apstājies. Ņemot vērā pavisam nelielas izmaiņas atsevišķos mikrorajonos, pašlaik vērojama cenu stagnācija. 2010.gadā visaugstākais sērijveida dzīvokļu cenu kāpums joprojām saglabājas janvārī fiksētais – 4,6%.

Cenu izmaiņas 2010.gadā, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

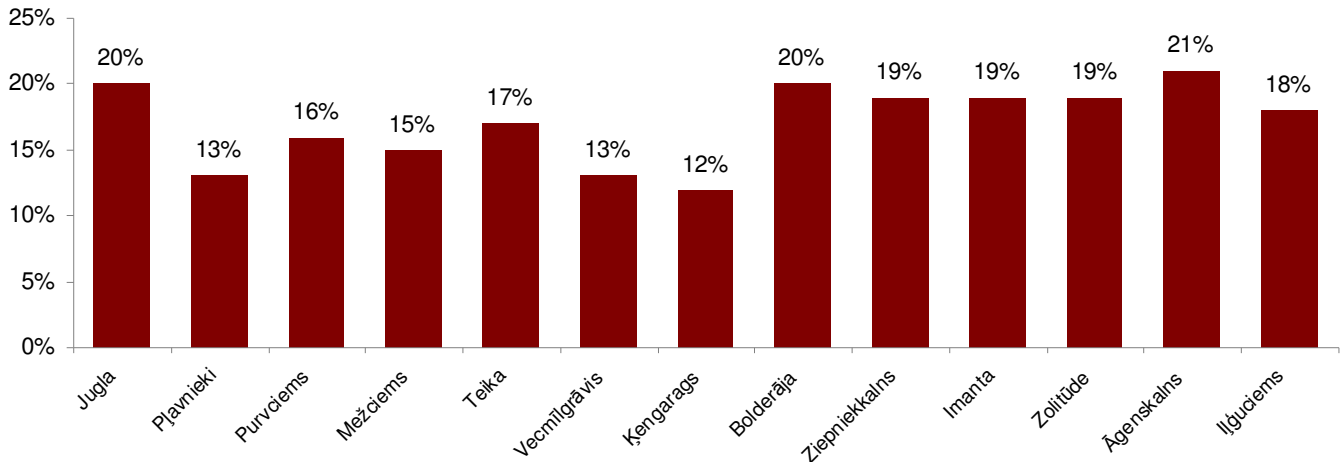
Ņemot vērā pašreizējo būtisko cenu pieaugumu 2010.gadā - 17,9%, ir tikai saprotami, ka šobrīd dzīvokļu tirgus iegājis tādā kā stagnācijas fāzē. Visticamāk, cenu izmaiņas tirgū šogad nav gaidāmas. Pavisam iespējams ir arī neliels cenu samazinājums tuvākajos mēnešos, jo jau oktobra un novembra mēnesī atsevišķos ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos ir negatīvas cenu svārstības. Tas lielā mērā būs atkarīgs no dzīvokļu pārdevējiem, kuri šobrīd saprot, ka cenas paaugstināt vairs nav iespējams, jo tās sasniegušas maksimumu šajā tirgus un ekonomiskajā situācijā. Dzīvokļu tirgu un cenu pieaugumu tuvākajā nākotnē arī ietekmēs pagājušajā mēnesī Ministru kabineta atbalstītās izmaiņas mājokļa nodoklī. Nolemts nodokļu likmes dubultot, tādējādi jaunās likmes būs 0,1, 0,4 un 0,6 no kadastrālās vērtības.

Līdz šim dzīvokļu piedāvājums 2010.gada otrajā pusē un šogad kopumā bija tikai pieaudzis, tomēr novembrī piedāvājums nedaudz samazinājies – par 4,3%.

Cenu samazinājums novembrī pavisam neliels vērojams Juglā (-0,3%), Zolitūdē (-0,4%) un Imantā un Vecmīlgrāvī (-0,1%). Savukārt vienīgi Pļavniekos un Ziepniekkalnā konstatēts pavisam neliels cenu pieaugums – attiecīgi par 0,3% un 0,2%. Pārējos ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos cenas ir palikušas nemainīgas. Dzīvokļu cenas kopš 2009.gada septembra kopumā ir pieaugušas un tās šajā laikā paaugstinājušās vidēji par **26,1%**.

Kopš 2010.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas jau pieaugušas vidēji par **17,9%**. Vislielākais cenu pieaugums uz 2010.gada 1.decembri vērojams Āgenskalnā – 21%. Savukārt vismazākais pieaugums vērojams Ķengaragā – 12%.

Cenu izmaiņas no 2010. gada 01. janvāra



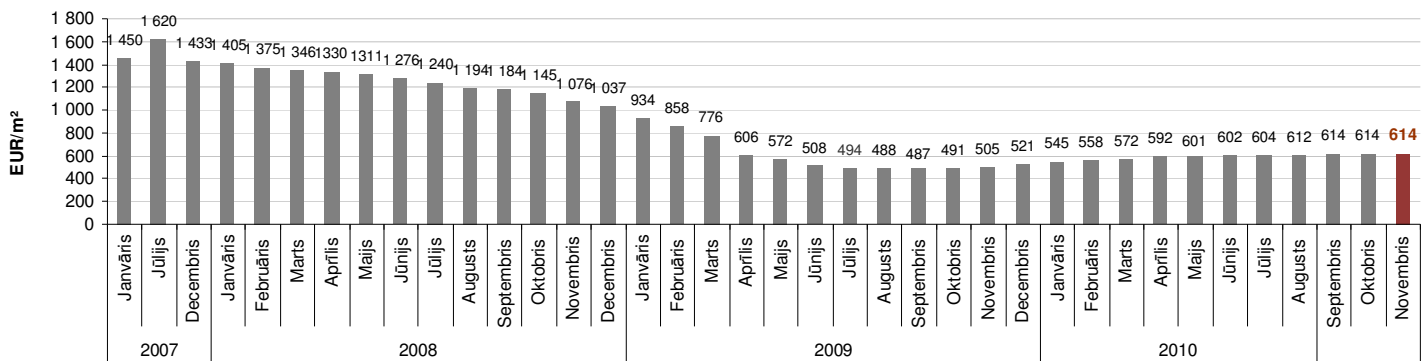
Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada novembrī cenas ir joprojām 2009.gada aprīļa līmenī, kad vidējā viena m² cena sastādīja 606 EUR/m², bet cenas kopš zemākā punkta 2009.gada septembrī ir pieaugušas par 26,5%.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2010.gada novembra mēnesī palikusi bez jebkādam izmaiņām – **614 EUR/m²**. Cenas vidēji ir par 62,1% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi augstāko atzīmi – 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2009.gada 1.janvāri, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena kopumā ir zemāka par 34,3%.

2008.gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33,5%. 2009.gada laikā vidējās cenas kopumā nokritās vēl par 44,2%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos novembra mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena ir 659 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, samazinājusies par 0,3%; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir 627 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, palielinājusies par 0,1%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 590 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā nav mainījusies; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 578 EUR/m², un arī tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nav mainījusies.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita (EUR/m²)

	2009.gads												2010.gads											
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri
1 istabas	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659
2 istabu	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627
3 istabu	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590
4 istabu	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578

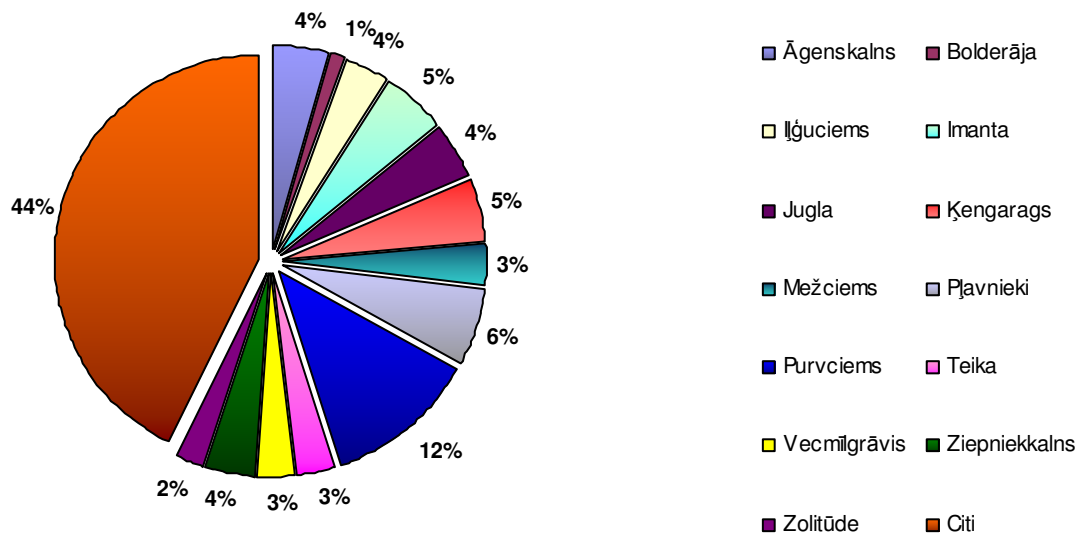
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļa pārdošanas piedāvājumu skaits 2010.gada novembrī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir samazinājies gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (-6,9%), gan citos rajonos Rīgā (-0,6%). Kopējais piedāvājumu skaits novembra mēnesī samazinājies par 4,3%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu novembra mēnesī bija Purvciemā, Ķengaragā, Pļavniekos un Juglā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits ir samazinājies. Vislielākais piedāvājuma samazinājums novembrī konstatēts Pļavniekos – par 13,8%. Savukārt vislielākais piedāvājumu skaita palielinājums novembrī konstatēts Imantā un Vecmīlgrāvī – attiecīgi par 4,9% un 5,7%.

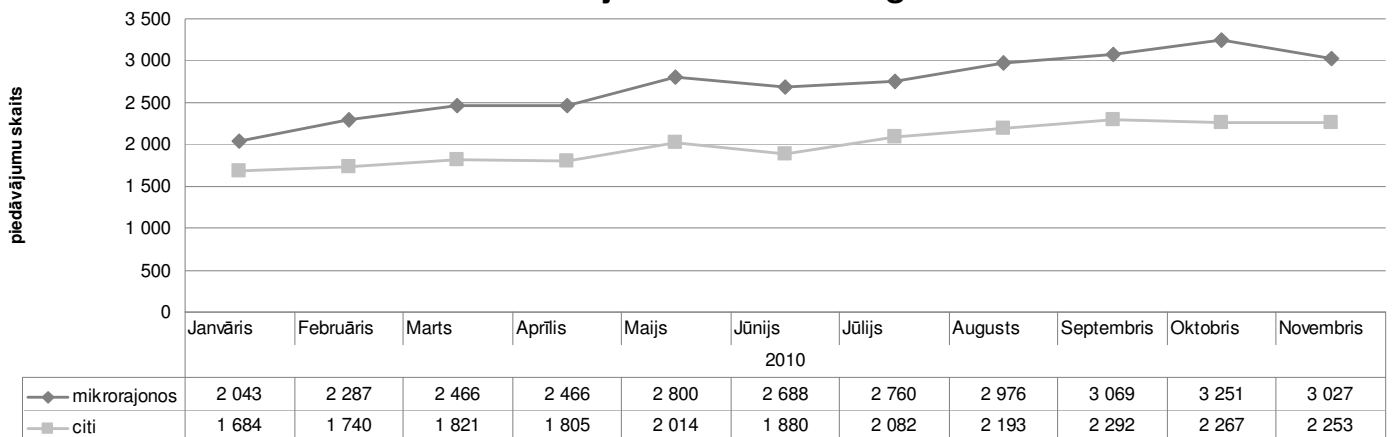
Rīgas mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2010.gada novembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonos novembra mēnesī novērojamas minimālas cenu izmaiņas. Cenu pieaugums novembrī vērojams Pļavniekos, kur cenas pieauga vidēji par 0,3% un Ziepniekkalnā – par 0,2%. Savukārt minimāli cenas samazinājušās Juglā – par 0,3%, Zolitūdē – par 0,4%, kā arī Imantā un Vecmīlgrāvī – par 0,1%. Tomēr lielākajā daļā ARCO REAL ESTATE apskatīto mikrorajonu cenas ir palikušas bez izmaiņām. Tādējādi vidējā m² cena lielākajos mikrorajonos novembrī nav mainījusies.

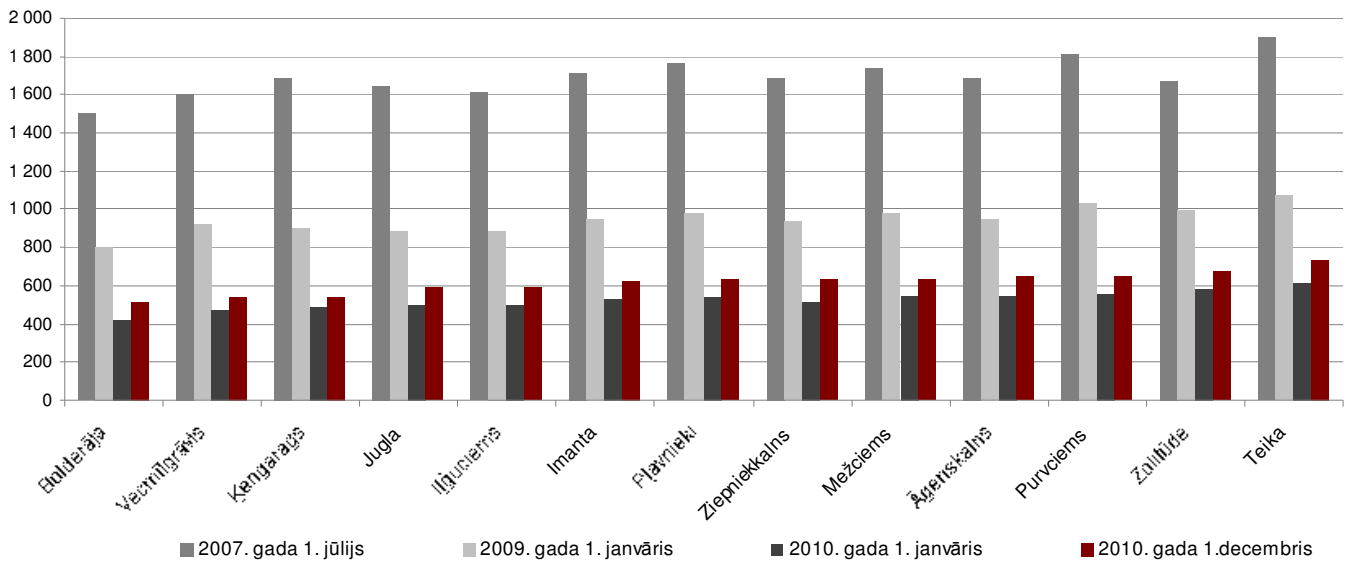
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.decembri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.novembri	Izmaiņas %
Jugla	590	592	-0.3%
Pļavnieki	631	629	0.3%
Purvciems	649	649	0.0%
Mežciems	637	637	0.0%
Teika	730	730	0.0%
Vecmīlgrāvis	542	543	-0.1%
Ķengarags	543	543	0.0%
Bolderāja	516	516	0.0%
Ziepniekkalns	636	635	0.2%
Imanta	628	629	-0.1%
Zolitūde	679	682	-0.4%
Āgenskalns	646	646	0.0%
Iļģuciems	591	591	0.0%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2007.gada vidu, kad tika konstatēts augstākais dzīvokļu cenu līmenis, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada novembrī ir par 62,1% zemākas, un par 34,3% zemākas salīdzinājumā ar 2009.gada sākumu. Savukārt no 2010.gada sākuma cenas kopumā pieaugušas vidēji par 17,9%. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija nokritusies līdz 487 EUR, cenas pieaugušas vidēji par 26,1%.

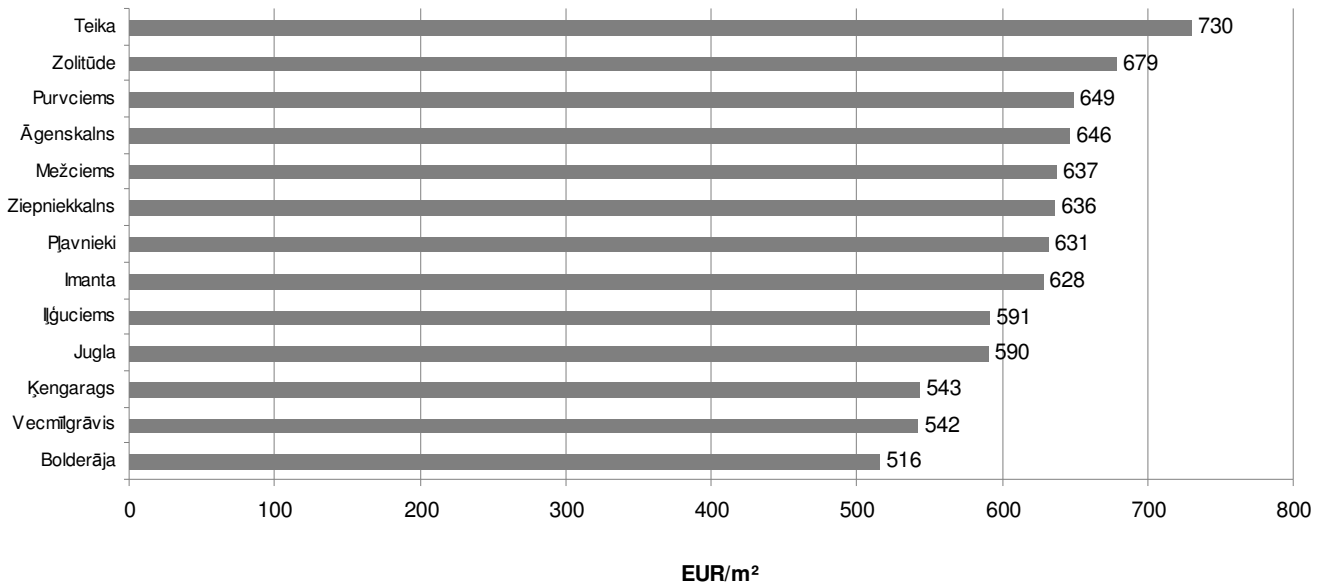
Vidējās sērijeveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2010.gada novembrī joprojām saglabājušās Teikā, kur 1m² vidējā cena nemainīgi saglabājusies 730 EUR, tai seko *Zolitūde*, kur 1m² vidējā cena pazeminājās līdz 679 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2010.gada novembra mēnesī bija *Bolderājā*, kur 1m² vidējā cena palikusi bez izmaiņām – 516 EUR. Joprojām ļoti līdzīgas dzīvokļu vidējās 1m² cenas novembra mēnesī saglabājušās Imantā un Īļavniekos, kā arī Ķengaragā un Vecmīlgrāvī.

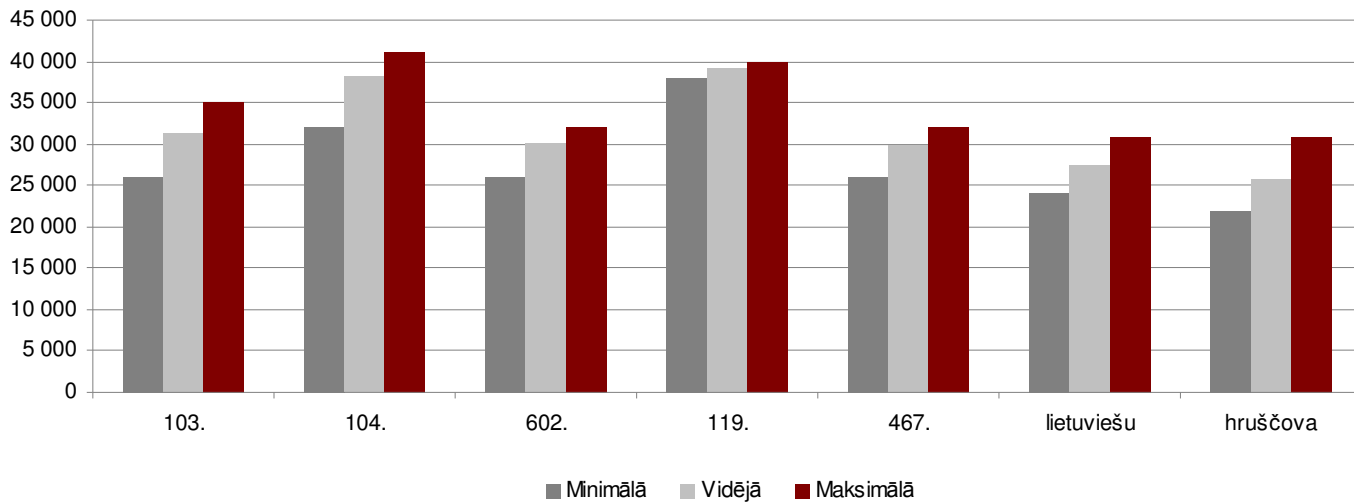
Vidējās sērijeveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada novembrī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada novembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 32 līdz 41 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās ir bijušas *lietuviešu projekta mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 24 līdz 31 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 22 līdz 31 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

**Tipveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2010.gada novembrī
(cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)**



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūrmala, Kauguri

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada novembrī ar vidējām cenām 2010.gada oktobrī, Kauguros cenas ir nedaudz pazeminājušās – **vidēji par 0,4%**. Vidējā cena novembrī sastāda **458 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada novembra cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 8% augstākas. Visdārgākie Kauguros saglabājās 103. sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās un *mazģimeņu* mājās.

Jelgava

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada novembrī ar vidējām cenām 2010.gada oktobrī, Jelgavā, līdzīgi kā Rīgā, nav novērojamas nekādas cenu izmaiņas. Jelgavā tirgus aktivitāte pēdējo mēnešu laikā nav mainījiesies un saglabājusies ir zema. Salīdzinot 2010.gada novembra cenas ar 2010.gada sākumu, tās ir par 16% augstākas, **vidēji maksājot 346 EUR/m²**. Arī Jelgavā līdzīgi kā Rīgā visvairāk pieprasīti ir dzīvokļi centra rajonā ar kvalitatīvu telpu apdari.

Salaspils

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada novembrī ar vidējām cenām 2010.gada oktobrī, Salaspilī vērojams pavisam neliels cenu samazinājums – **vidēji par 0,1%**. Vidējā cena novembrī sastāda **521 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada novembra cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 24% augstākas. 2010.gadā dzīvokļu cenām Salaspilī bija tendence paaugstināties. Novembrī Salaspilī līdzīgi kā Rīgā cenu pieaugums ir apstājies.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada novembrī ar vidējām cenām oktobrī, Ogrē cenas ir nedaudz paaugstinājušās – **vidēji par 0,8%**. Vidējā cena novembrī sastāda **431 EUR/m²**.

Ogrē 2010.gada laikā cenas ir svārstīgas un vērojams gan pieaugums, gan kritums. Piemēram, oktobra mēnesī cenas nedaudz samazinājās. Tomēr kopumā kopš 2010.gada 1.janvāra cenas pieaugušas par 10%.

Visdārgākie Ogrē bija 103.sērijas un 602.sērijas dzīvokļi, bet vislētākie savukārt bija Hruščova laikā celtajās mājās.